

# VORENTWURF

Anlage 3 zu 153/2022

---

<b>Begründung</b>
-------------------

---

**zum Bebauungsplan „Aischbach Teil II“**

Stand: 22.11.2022

# VORENTWURF

## 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Aischbach Teil II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Zukunftsplans Weststadt und die Erweiterung des Handwerkerparks geschaffen werden. Durch die Verlagerung der Gewächshäuser der Gärtnerei werden zusätzlich wertvolle innerstädtische Flächen frei, die gewerblich genutzt werden können. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Tübingen ist sehr positiv. Mit einer langfristigen weiteren positiven Entwicklung wird gerechnet, weshalb neue Gewerbegebietsflächen erforderlich sind. Der Bebauungsplan soll die große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken.

Der Standort ist besonders geeignet, da er bereits an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzt und sehr gut verkehrlich angebunden ist. Die Planung soll schwerpunktmäßig eine Flächenbereitstellung für ansässige und neue Betriebe, insbesondere für das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe, bewirken.

Bereits in den Jahren 1980-1990 ist östlich des Plangebietes die Umstrukturierung von ehemaligen Gärtnereiflächen in das Gewerbegebiet "Handwerkerpark beim Aischbach" erfolgt. Dieses Gebiet wurde von Handwerkerfirmen gut angenommen.

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ wird im Regelverfahren nach § 2 und § 2a BauGB aufgestellt. Gemäß § 2 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen, dieser ist Teil der Begründung und wird dem Planentwurf als separates Dokument beigelegt.

Der nördliche Teil des Bebauungsplans „Aischbach Teil II“ wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt (siehe Planzeichnung). Im südlichen Teil wird nur die Art der baulichen Nutzung von GI zu GE geändert. Im Übrigen gelten alle weiteren Regelungen aus dem Bebauungsplan „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230, rechtsverbindlich seit 27.11.1964.

## 3. Bisheriges Verfahren

Am 05.12.2005 wurde für den Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen der Aufstellungsbeschluss gefasst (300/2005). Der Geltungsbereich beinhaltete zu dieser Zeit die Gärtnerei, die westlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche und die Kleingartenanlage im Westen des Plangebietes. Ziel der damaligen Planung war es, die Flächen der Gärtnerei neu zu ordnen und somit neue gewerbliche Flächen zu generieren. Anschließend wurde von der Fachabteilung Stadtplanung ein Bebauungsplanentwurf einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung angefertigt. Am 10.07.2006 hat der Planungsausschuss der Universitätsstadt Tübingen den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit getroffen und das Plankonzept gebilligt (202/2006). Für diesen Beschluss wurde der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses erweitert und der Bereich der Herrenberger Straße/B28 sowie eine Fläche westlich des städtischen Fuhrparks der KST in den Geltungsbereich mit aufgenommen, um die angedachte Erschließung sicherstellen zu können. Vom 23.07.2006 bis zum 01.09.2006 wurde die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Anschließend wurde das Projekt zurückgestellt, da zunächst die Lage und Art der Anbindung an die B 28/heutige B 296 sowie die innere Erschließung geprüft und entschieden werden sollte.

## VORENTWURF

Im Jahr 2016 wurde die Planung im Rahmen des Zukunftsplans Weststadt wiederaufgenommen, welche die Verkehrserschließung und die Grundzüge der Planung in diesem Kontext entwickelt. Für eine Teilfläche hatte sich die Firma BrakeForceOne (BFO) für ihre damals geplante Firmenerweiterung interessiert. Am 15.03.2018 wurde im Planungsausschuss der Universitätsstadt Tübingen über die Ansiedlung der BFO beraten (106/2018) und beschlossen, wie die verkehrliche Erschließung des gesamten Plangebietes erfolgen soll (24/2018).

Am 01.10.2018 hat der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen dem damaligen und insbesondere den Entwicklungsbedürfnissen der Firma BFO zugeschnittenen städtebaulichen Konzept zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren für das Gebiet „Aischbach Teil II“ weiter zu betreiben. Außerdem wurde eine Kaufoption für die Firma BFO beschlossen (323/2018). Da sich zu diesem Zeitpunkt die Planung und deren Ziele wesentlich von der aus dem Jahr 2006 unterschieden, wurde am 29.01.2019 eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zuge einer Informationsveranstaltung durchgeführt. Am 11.07.2019 wurde im Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen die Optionsvergabe verlängert (186/2019). Mit der Übernahme der BFO durch die Firma ZF Friedrichshafen hat sich das Interesse der Firma am Standort Aischbach II erledigt. BFO ist inzwischen in neue, angemietete Räumlichkeiten in der Bismarckstraße umgezogen.

Am 23.09.2021 wurde der Planungsausschuss über das weitere Vorgehen informiert und ein Vergabeverfahren vorgestellt (272/2021). Aufgrund der hohen Nachfrage sowie der begrenzten Flächenreserven in Tübingen soll eine zweistufige Flächenvergabe erfolgen, die eine möglichst effiziente Flächenausnutzung ermöglichen soll.

Aufgrund der veränderten Planungsziele und der Veränderung des Geltungsbereiches war ein erneuter Aufstellungsbeschluss inklusive einer erneuten frühzeitigen Beteiligung erforderlich. Am 21. Oktober 2021 erfolgte im Gemeinderat der erneute Aufstellungsbeschluss (302/2021) um das Verfahren weiterzuführen und neue gewerbliche Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde im November 2021 durchgeführt.

#### **4. Vermarktungsverfahren**

Um auch in Gewerbegebieten die Planungsgrundsätze einer flächensparenden Bauweise umzusetzen und der erwarteten hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen zu begegnen, wurde die Effizienz der Flächennutzung im städtebaulichen Entwurf optimiert. Eine flächensparende Bauweise mit innovativen Konzepten für mehrgeschossige Gewerbeansiedlungen soll dabei in Teilbereichen des Gewerbegebiets erprobt werden.

Die Wirtschaftsförderung Tübingen und die Verwaltung haben unter Beteiligung der Kreishandwerkerschaft ein Vergabeverfahren mit zwei Phasen entwickelt, über das eine flächensparende Bauweise mit Konzepten für mehrgeschossige Gewerbeansiedlungen erreicht werden sollte (272/2021): In der ersten Phase (dem „Innovativen Weg“) können sich Kooperationen mehrerer Unternehmen bilden, die ein gemeinsames Gebäude mit dem Ziel einer effizienteren Flächenausnutzung planen. Phase 1 hat im November 2021 begonnen und bestand bisher aus folgenden Schritten:

## VORENTWURF

Digitale Auftaktveranstaltung für interessierte Unternehmen	WANN: 30.11.2021 WAS: Erläuterung des zweistufigen Vermarktungsverfahrens und des geplanten zeitlichen Ablaufs WER: ca. 30 angemeldete Unternehmen
Registrierung auf Plattform baupilot.com	WANN: 30.11.21 bis 09.01.22 WAS: Ausfüllen eines Bewerbungsfragebogens zu dieser Phase WER: 27 Unternehmen
Veranstaltung „Matching-Prozess in Phase 1“	WANN: 14.03.2022 WAS: aktueller Überblick über B-Plan-Verfahren; Präsentation der Fragebogenergebnisse; Kennenlernen der beteiligten Unternehmen untereinander; Bildung von Gruppen mit sich ergänzenden Bedarfen WER: ca. 20 angemeldete Unternehmen
Themenabend für teilnehmende Unternehmen: „Bauen in Gemeinschaft“	WANN: 18.05.2022 WAS: aktueller Überblick über B-Plan-Verfahren; externer Input „Bauen in Baugemeinschaft“; externer Input „Steuerrechtliche und finanzielle Aspekte im Rahmen von gewerblichen Baugemeinschaften“ WER: ca. 20 angemeldete Unternehmen

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind bisher etwa 20 Unternehmen an der Phase 1 interessiert gewesen. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen hinsichtlich weiterer Preissteigerungen bei den Baukosten und immer höherer Finanzierungskosten nimmt die Bereitschaft der Betriebe zur komplexeren, aufwändigeren und weniger abschätzbaren gemeinschaftlichen Bauweise ab. Einige Betriebe sind zwischenzeitlich auch wieder von ihrem Interesse zurückgetreten, da sie für ihren Flächenbedarf bereits anderweitig eine Lösung gefunden haben. Ob letztlich alle dafür vorgesehenen Flächen für den innovativen Weg auch so vergeben werden können, ist Stand heute nicht gesichert.

Die tatsächliche Grundstücksvergabe an die teilnehmenden Unternehmenskooperationen soll mit dem Ende der Offenlage beginnen. In der zweiten Phase bewerben sich dann alle übrigen Interessent\_Innen/Unternehmen um die restlichen im Gebiet zur Verfügung stehenden Parzellen. Diese zweite Vergabephase beginnt nach Abschluss der Grundstücksvergabe von Phase 1. In beiden Phasen bestimmt eine noch zu besetzende Vergabekommission die Vergabe.

### 5. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Westen der Universitätsstadt Tübingen an der Stadtausfahrt Richtung Herrenberg südlich der Bundesstraße B 296. Der räumliche Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha. Der Teil des qualifizierten Bebauungsplanes ist 5,7 ha groß.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Herrenberger Straße (Bundesstraße 296),
- im Osten durch den bestehenden Handwerkerpark,
- im Süden durch die Sindelfinger Straße und die Ammer
- im Westen durch den Weilersbach und die anschließende Wohnbebauung.

Das Gebiet wird im Westen durch gärtnerische und kleingärtnerische Nutzungen geprägt. Im Osten befindet sich die Gärtnerei mit mehreren Gewächshäusern, davon befinden sich die vier westlichen auf einem städtischen Pachtgrundstück. Darüber hinaus befindet sich in zentraler Lage eine landwirt-

# VORENTWURF

schaftlich genutzte Fläche und am westlichen Rand des Plangebiets ein Werkstattgebäude der akademischen Fliegergruppe. Dort angrenzend befindet sich ein öffentlicher Bolzplatz.

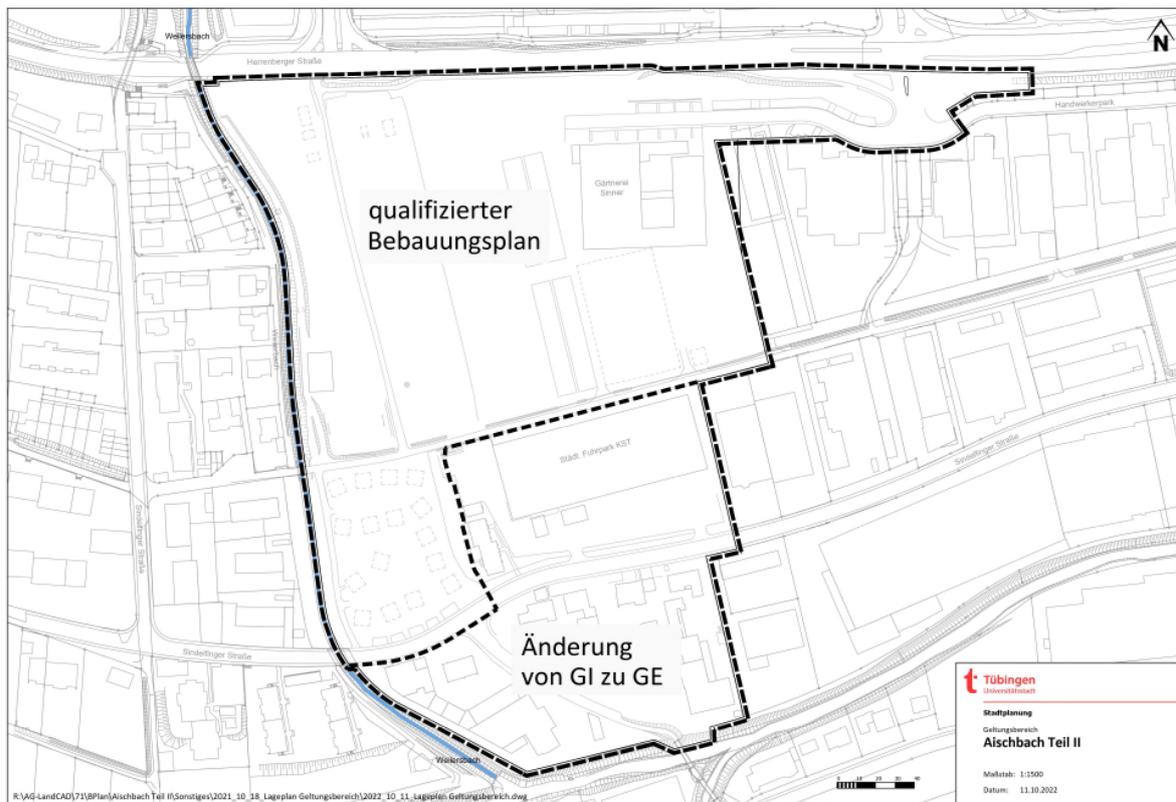


Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan

## 6. Rahmenbedingungen und Vorgaben

### 6.1 Regionalplan

Die Fläche ist im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als Siedlungsfläche Gewerbegebiet in Planung festgelegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Inhalten des Regionalplanes.

### 6.2 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Tübingen – Reutlingen ist das Plangebiet weitgehend als "gewerbliche Baufläche mit besonderen Anforderungen an die Umweltverträglichkeit und die Gestaltung der Anlage" dargestellt. Der nördliche Randbereich ist als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Der Bereich der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft wird im FNP als Grünfläche dargestellt. Die zukünftige Planung in diesem Bereich macht eine FNP-Änderung dort unverzichtbar. Das FNP-Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren vollzogen.

## VORENTWURF



Abb. 2 rechtskräftiger Flächennutzungsplan und Bereich der Änderung

### 6.3 Zukunftsplan Weststadt

Am 26. April 2018 hat der Gemeinderat den „Zukunftsplan Weststadt“ beschlossen. Er definiert übergeordnete Ziele für die Entwicklung des Stadtteils und legt Teilziele und Maßnahmen für bestimmte Flächen und Bereiche fest.

Dem „Zukunftsplan Weststadt“ ging ein fast zweijähriger Beteiligungs- und Planungsprozess voraus. In enger Zusammenarbeit zwischen den politischen Gremien, der Stadtverwaltung und der Öffentlichkeit wurden gemeinsame Ziele, Maßnahmen und Umsetzungsstrategien für eine geordnete und langfristig angelegte Stadtentwicklung erarbeitet.

Der Zukunftsplan Weststadt dient als eine wesentliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige Entwicklung des Plangebiets „Aischbach Teil II“. Er zielt auf eine verträgliche Gebietsentwicklung für den Menschen und berücksichtigt auch die Belange von Natur und Landschaft.

Wesentliche Elemente des Zukunftsplans Weststadt:

- Erweiterung des Handwerkerparks beim Aischbach
- Straßenverbindung zwischen der Sindelfinger und der Herrenberger Straße (B 296) mit Anbindung über den Handwerkerknoten an die Herrenberger Straße
- Grünzug mit Fußweg entlang des Weilersbachs
- Neue Grünfläche östlich des bestehenden Bolzplatzes
- Durchfahrtsverbot für LKW im Bereich der Grundschule im Aischbach

Dieser Bebauungsplan berücksichtigt die Vorgaben aus dem Zukunftsplan Weststadt und ermöglicht dessen Umsetzung im Bereich des Plangebietes.

## VORENTWURF



Abb. 3 Planausschnitt „Zukunftsplan Weststadt“

### 6.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Teilflächen des Plangebiets liegen im Geltungsbereich folgender Bebauungspläne:

- Ortsbauplan „Ammertal Teil I und II“ Nr. 182, rechtsverbindlich seit 22.02.1962
- BBP „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230, rechtsverbindlich seit 27.11.1964
- BBP „Ammertal“ (Nr. 261), rechtsverbindlich seit 15.09.1966
- BBP „Handwerkerpark beim Aischbach“ (Nr. 421), rechtsverbindlich seit 01.06.1994

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Aischbach Teil II" werden die oben genannten bestehenden Bebauungspläne ganz oder teilweise überlagert. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind für den Planbereich damit nicht mehr anzuwenden.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) wird nur die Art der baulichen Nutzung überplant. Alle weiteren Regelungen aus dem Bebauungsplan „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230, gelten für diesen Bereich weiterhin und unverändert.

## **7. Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich weitgehend im Eigentum der Universitätsstadt Tübingen. Das betrifft neben den öffentlichen Verkehrsflächen auch die landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzten Flächen sowie Teile der gärtnerischen Nutzfläche.

## **8. Städtebauliches Konzept, Verkehrs- und Grünplanung**

### **8.1 Städtebauliches Konzept**

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht eine kompakte und mehrgeschossige Bebauung südlich angrenzend an die Herrenberger Straße (B 296) vor. Diese Bebauung prägt den Stadteingang und korrespondiert mit den großen gewerblichen Baukörpern auf der nördlichen Straßenseite. Durch die bis zu 16 Meter hohe Neubebauung wird die Herrenberger Straße städtebaulich gefasst. Südlich davon ist eine maximal 10 Meter (teilweise auch 13 Meter) hohe Bebauung geplant. Die Höhe der Gebäude und die Ausrichtung der Geschosse berücksichtigt hierbei den in West-Ost verlaufenden Kaltluftstrom.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine nachhaltige Bebauung des Plangebietes erreicht werden. Es soll durch mehrgeschossige und aneinandergereihte Gewerbegebäude zum Teil ohne Abstandsflächen zwischen den Gebäuden eine kompakte Bauweise geschaffen werden, sodass möglichst effizient und flächensparend in dem Gebiet neue Gewerbeflächen bereitgestellt und möglichst viele Gewerbetreibende bedient werden können. Des Weiteren wird eine gemeinschaftliche Nutzung von beispielsweise Stellplätzen, Lagerflächen, Sanitärräumen angestrebt. Hierfür betreibt die Wirtschaftsförderung der Stadt Tübingen in Zusammenarbeit mit den Fachabteilungen Liegenschaft und Stadtplanung im Vorfeld ein Interessenbekundungsverfahren. Bei diesem sollen Betriebe, zur Ideenfindung von flächensparenden innovativen Nutzungsmodellen, in Anlehnung an die bisherigen Baugemeinschaften beim Wohnungsbau ausgewählt werden.

Die gewerblichen Baufenster sind so angeordnet, dass im vorderen Bereich entlang der neuen Erschließungsstraße, ausreichend Flächen für Stellplätze und eine Straßenbegrünung vorhanden ist. Dies hat gleichzeitig den Effekt, dass zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und der neuen Bebauung keine größere gewerbliche Außenbereichsfläche entsteht, auf welcher lärmintensive Tätigkeiten stattfinden. Dies dient unter anderem dem Lärmschutz der bestehenden Wohnbebauung westlich des Weilerbachs. Um die Gebäudefront zur angrenzenden Wohnbebauung gestalterisch aufzulockern sind neben der Berücksichtigung des Kaltluftflusses mehrere Abstufungen im Baufenster vorgesehen.

Nördlich des bestehenden Bolzplatzes befindet sich das Gelände der Fliegergruppe. Diese kann die Fläche auch weiterhin nutzen. Dennoch wurde die Planung in diesem Bereich so festgesetzt, dass in Zukunft auch gewerbliche Nutzungen auf dieser Fläche zulässig sind.

### **8.2 Verkehrserschließung, Parkierung, Radverkehr und ÖPNV**

#### Verkehrliche Erschließung

Im Rahmen eines mehrjährigen Abstimmungs- und Beteiligungsprozesses wurde die zukünftige verkehrliche Erschließung des Plangebiets intensiv diskutiert. Als Teil der Rahmenplanung Weststadt und im Zuge der Verkehrsuntersuchung wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet. Mit

## VORENTWURF

dem Beschluss des Zukunftsplans Weststadt am 26. April 2018 durch den Gemeinderat erfolgte hierzu eine Entscheidung. Die Anbindung des Plangebiets „Aischbach Teil II“ an die Herrenberger Straße wird über den Knoten Handwerkerpark erfolgen. Zudem ist eine südliche Verbindung zur Sindelfinger Straße vorgesehen, wodurch das Gewerbe entlang der Sindelfinger Straße ebenfalls direkt an die B 296 angeschlossen wird. Der Schwerverkehr soll nicht mehr über die Westbahnhofstraße in und aus dem Gebiet fahren. Am östlichen Ende der Sindelfinger Straße wird daher ein Durchfahrtsverbot für Lkw > 7,5 t eingerichtet, um den gewerblichen Verkehr im Bereich Sindelfinger Straße, über den Knoten Handwerkerpark zu leiten. Ziel ist es, den Schwerverkehrsanteil im Bereich der Kindertagesstätte und der Grundschule und an der geplanten Fahrradstraße entlang des Schleifmühlweges zu reduzieren und somit den Bereich u.a. für die hier besonders schutzbedürftigen Kleinkinder und Grundschul Kinder sicherer zu gestalten. Auf dem ehemaligen „Zankerparkplatz“ soll es eine Wendemöglichkeit für den Schwerverkehr geben. Diese Planung wurde schon im Rahmenplan Weststadt berücksichtigt und beschlossen.

Die Erschließung des inneren Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Straße mit beidseitigem Fußweg.

Zum Ausbau der B 296 (Herrenberger Straße) wurden im Jahr 2018 erste Abstimmungsgespräche mit der höheren Straßenbaubehörde, dem Regierungspräsidium Tübingen, durchgeführt. Weitere Abstimmungen erfolgten 2022. Innerhalb einer 10 Meter Anbauverbotszone (gemessen ab der Straßenkante eines möglichen Ausbaues der Herrenberger Straße) befindet sich der Geh- und Radweg der neuen Erschließungsstraße. Hierfür wurde die Genehmigung der höheren Straßenbaubehörde in Aussicht gestellt. Die Konkretisierung der Ausbauplanung der B 296 einschließlich des Knotenpunktes der Rosentalstraße erfolgt, wie auch die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts, zu einem späteren Zeitpunkt.

Eine Verbindung der Sindelfinger Straße mit dem Schleifmühlweg über die Ammer ist in absehbarer Zukunft nicht geplant. In der Planzeichnung ist lediglich der Bestand dargestellt. Dieser Bebauungsplan schließt allerdings eine mögliche Busverbindung über die Ammer in diesem Bereich nicht aus. Ein Teilbereich des Bebauungsplans „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230 muss überplant werden, um das rechtskräftige Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln. Dies ist aufgrund der Mischgebietsausweisung auf der Fläche der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft notwendig.

### Parken

Auf Grund des künftig erhöhten Gewerbe- und Schwerverkehrs im Gebiet Aischbach II und der erforderlichen Abstandsvorschriften zur Bundesstraße bzw. zum geplanten Ausbau der Bundesstraße muss die Lage und der Querschnitt der heutigen Erschließungsstraße verändert werden. Dadurch wird eine Anpassung der bestehenden Stellplatzflächen bei den Firmen Brillinger und Sinner erforderlich. Die entsprechenden Änderungen der Grundstücks- und Stellplatzzuordnungen werden von den Firmen positiv begleitet.

### Radverkehr

Mitten durch das bestehende Gewerbegebiet verläuft ein Fuß- und Radweg in West-Ostrichtung. Im Osten verläuft dieser entlang der Ammer in Richtung Innenstadt. Diese Fuß- und Radverbindung soll auch weiterhin bestehen bleiben. Der Kreuzungspunkt der neuen Planstraße mit diesem bestehenden Fuß- und Radweg wurde in der Planung intensiv betrachtet um die Sicherheit des Rad- und Fußgängerverkehrs zu gewährleisten. Die Fuß- und Radverbindung soll gegenüber der neuen Planstraße vorfahrtsberechtigt sein. Die Planstraße soll in diesem Kreuzungsbereich verschwenkt werden und die maximale Geschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt werden. Des Weiteren werden wichtige Sichtbeziehungen von Bebauung und sonstigen Sichtbehinderungen freigehalten. Die gesamte Planung

## VORENTWURF

dieses Knotenpunkts, inklusive der freizuhaltenden Sichtbeziehungen, wurden nach den geltenden anerkannten Regelwerken gestaltet. Dadurch wird die Sicherheit der zukünftigen Kreuzung gewährleistet.

Zusätzlich zur oben beschriebenen bestehenden Radverbindung soll eine neue Radverbindung entstehen, um das Angebot für Radfahrende zu erweitern. Ziel dieser neuen Radverbindung ist es, ein komfortables, zügiges und sicheres Radfahren zu ermöglichen. Die neue Radverbindung soll parallel zur bestehenden Radverbindung entstehen und stadtauswärtskommend vom Schleifmühlenweg auf die Sindelfinger Straße führen. Diese Verbindung soll als Fahrradstraße ausgewiesen werden und vorfahrtsberechtigt sein und daher eine Alternative zur bestehenden Radverbindung bieten.

Der Fuß- und Radverkehr kann im Westen die Herrenberger Straße am Ende der Sindelfinger Straße durch eine Unterführung kreuzen. Im Osten ist dies beim Handwerkerknoten oberirdisch möglich. Zwischen diesen beiden bestehenden Querungsmöglichkeiten ist zusätzlich eine dritte Option vorgesehen. Diese dritte Querungsmöglichkeit wird erst beim Ausbau der Herrenbergstraße hergestellt, der Anschluss an das Plangebiet wird allerdings schon jetzt in diesem Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich ermöglicht. Diese zusätzliche Querungsmöglichkeit ist gewünscht, um komfortabel und ohne größere Umwege zum Lebensmittelmarkt auf der nördlichen Seite der Herrenberger Straße zu gelangen.

### Fußverkehr

Die neue Erschließungsstraße ist mit beidseitigem Fußweg geplant. Zusätzlich soll es eine durchgängige Fußverbindung entlang des Weilersbaches geben, welche im Norden des Plangebietes auf die Sindelfinger Straße und die vorhandene Unterführung stößt. Der Fußweg entlang des Weilersbaches soll 1,50 Meter breit werden. Eine größere Breite ist nicht möglich, da der Weg sich innerhalb des Gewässerrandstreifens befindet und dieser auch ausschließlich für den Fußverkehr genutzt werden soll.

### ÖPNV

Durch das Plangebiet soll die bestehende Buslinie 12 verlaufen. Diese endet heute vom Westbahnhof kommend am westlichen Ende der Sindelfinger Straße. Künftig soll unabhängig von der Innenstadtbahnstrecke die Linie 12 ab Sindelfinger Straße weiter über das Plangebiet und den Handwerkerpark bis zum Hagellocher Weg verkehren. Hierfür wurden zwei neue Haltestellen im Plangebiet eingeplant.

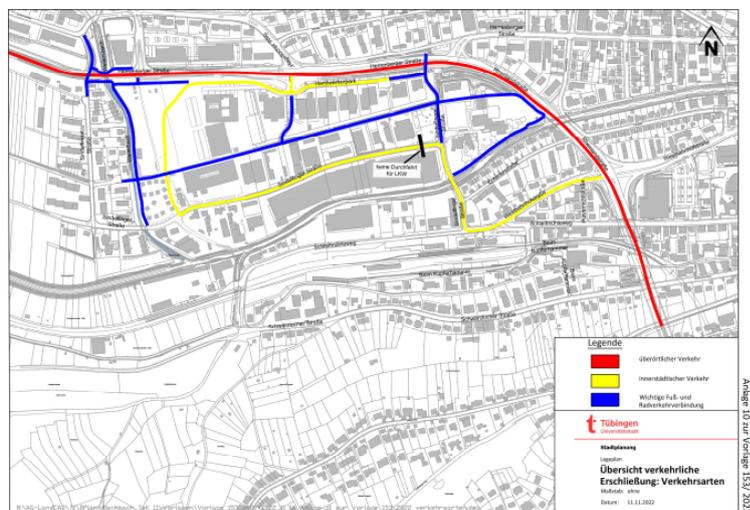


Abb. 4 Verkehrliche Erschließung

# VORENTWURF

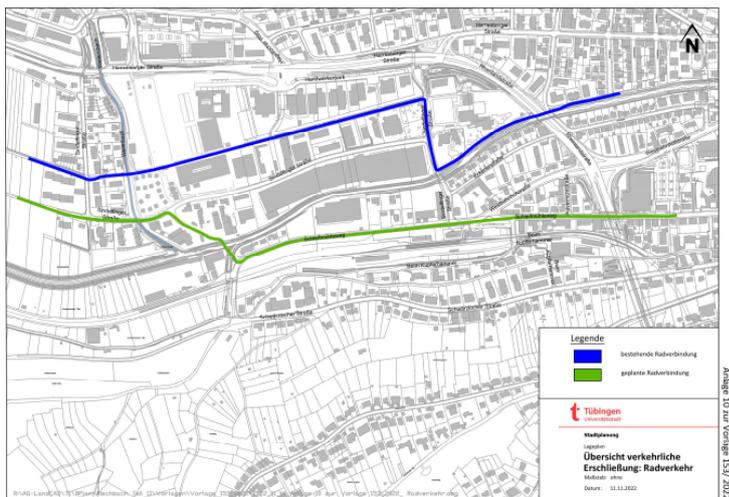


Abb. 5 Radverkehr

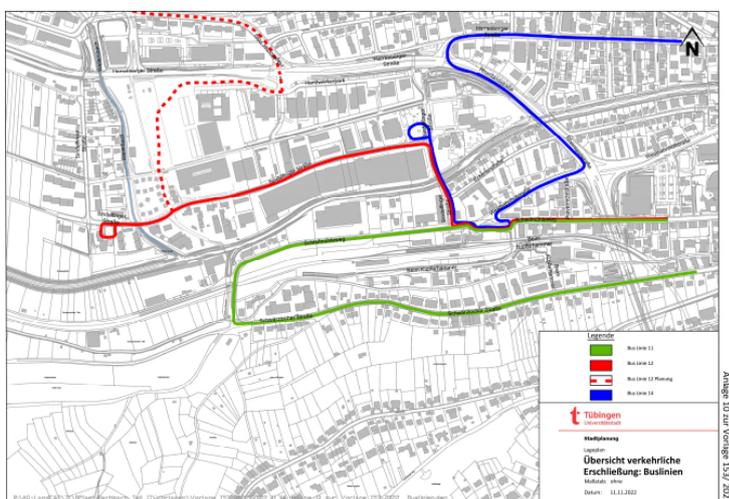


Abb. 6 ÖPNV

## 8.3 Grün- und Freiraum, Bolzplatz

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich ein Bolzplatz, dessen Lage und Funktion auch in Zukunft nicht geändert werden soll. Dies betrifft die beiden Tore und die Ballfangzäune. Östlich angrenzend an die Bolzplatzfläche soll eine weitere öffentliche Grünfläche das Angebot ergänzen. Auf dieser neuen öffentlichen Grünfläche könnten verschiedene Angebote geschaffen werden, wie beispielsweise ein Dirtpark. Die öffentliche Grünfläche wurde von den Bürgerinnen und Bürgern der Weststadt während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Zuge der Entwicklung des Rahmenplans Weststadt gewünscht. Die Lage begründet sich durch die im Klimagutachten definierte Kaltluftschneise.

Entlang des Weilersbaches wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, durch welche auch ein Fußweg verläuft. Der 5 Meter breite Gewässerrandstreifen bemisst sich von der Böschungsoberkante. In diesem ist jegliche gewerbliche und sonstige Nutzung nicht zulässig.

## VORENTWURF

Die neue gewerbliche Bebauung ist durch den Weilersbach zur angrenzenden Wohnbebauung bereits optisch abgegrenzt. Um diesen Effekt noch zu verstärken ist auf der öffentlichen Grünfläche eine Bepflanzung zwischen dem neuen Fußweg und der neuen gewerblichen Bebauung festgesetzt.

Beidseitig der neuen Erschließungsstraße wird eine Grünfläche mit Bäumen festgesetzt, auf welcher jegliche Bebauung ausgeschlossen ist. Die Fläche dient der Gestaltung des neuen Straßenraumes.

Das Plangebiet weist einen starken Bewuchs mit vielen kleinen und mittelgroßen sowie vereinzelt großen Bäumen auf. Des Weiteren ist das Plangebiet stark mit Heckenstrukturen bewachsen. Ein großer Teil des Bewuchses kann aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung nicht gesichert werden. Wo möglich werden Bestandsbäume in die Planung integriert. Voraussichtlich sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen und der Bebauung bis zu 63 Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 20 cm zu fällen. Im Bebauungsplan werden 5 erhaltenswerte Bäume entlang des Weilerbachs zum Erhalt und ca. 63 Bäume über Pflanzgebote zur Neupflanzung gesichert. Zusätzlich zu den festgesetzten Neupflanzungen werden weitere Baumerhalte und Neupflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche und den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Die Anzahl dieser neuen Bäume kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

### 9. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich wurde durch das „Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud“, Stuttgart eine Schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 2459/1 vom 19.11.2021) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Bebauungsplan integriert.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallimmissionen ermittelt, die vom umliegenden Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirken. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen der bestehenden und geplanten gewerblichen Betriebe auf das Plangebiet sowie die umliegende Bebauung untersucht. Des Weiteren wurden die Auswirkungen des geplanten Straßenneubaus sowie die Veränderungen des Fahrverkehrs im öffentlichen Straßenraum aufgezeigt. Ergänzend wurden die Schallimmissionen des innerhalb des Plangebietes befindlichen Bolzplatzes untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Aischbach Teil II“ in Tübingen kann wie folgt zusammengefasst werden:

#### **Straßenverkehr - Auswirkungen auf neue Gebäude im Plangebiet**

- Die Beurteilung der Auswirkungen des umliegenden Straßenverkehrs auf das Plangebiet erfolgt mit den Orientierungswerten der DIN 180051.
- Durch den Straßenverkehr treten im Bereich der geplanten Baugrenzen im Gewerbegebiet Beurteilungspegel bis 69 dB(A) tags und bis 60 dB(A) nachts auf, im Mischgebiet bis 62 dB(A) tags und bis 54 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Gewerbegebiet tags bis 4 dB und nachts bis 5 dB, im Mischgebiet tags bis 2 dB und nachts bis 4 dB überschritten.
- Für geplante schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen, Büros, etc.) sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Bebauung im Plangebiet liegt maximal im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 (2018)2. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.

## VORENTWURF

### **Straßenverkehr - Auswirkungen des Straßenneubaus auf bestehende Gebäude im Plangebiet**

- Durch einen Neubau soll die Straße Handwerkerpark verlängert und im Süden an die Sindelfinger Straße angeschlossen werden. Die Beurteilung des Straßenneubaus erfolgt mit den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)3.
- Innerhalb des ermittelten Untersuchungsraumes befinden sich keine bestehenden schutzbedürftigen Gebäude, an denen die Immissionsgrenzwerte überschritten werden. Durch den Straßenneubau ergibt sich für bestehende Gebäude dementsprechend kein Anspruch auf Lärmschutz.

### **Straßenverkehr - Auswirkungen auf bestehende Gebäude außerhalb des Plangebietes**

- Zur Einschätzung der zukünftigen Situation und für die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Veränderungen des Straßenverkehrslärms für die umliegende, bestehende Bebauung außerhalb des Plangebietes untersucht.
- Zur Beurteilung wurden hilfsweise die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-SchV herangezogen. Aus den ausgewiesenen Pegeln lässt sich kein unmittelbarer Anspruch auf Lärmschutz ableiten, die auftretenden Veränderungen sind jedoch im Rahmen der Abwägung mit einzubeziehen.
- Durch die Veränderungen im öffentlichen Straßenraum ergeben sich für die umliegende, bestehende Bebauung je nach betrachtetem Bereich Pegelzunahmen von bis zu 3,1 dB(A) tags und 2,9 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden zum Teil überschritten.

### **Gewerbe**

- Die Beurteilung der gewerblichen Nutzungen erfolgt mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.
- Aufgrund der zahlreichen bestehenden Wohnnutzungen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes unterliegen die bestehenden Betriebe bereits heute deutlichen Einschränkungen bezüglich der zulässigen Schallabstrahlung. Durch die Realisierung des Plangebietes einschließlich der Umwandlung des derzeitigen faktischen allgemeinen Wohngebietes in ein zukünftiges Mischgebiet (Neubebauung) ist für die bestehenden Betriebe keine Verschärfung des Konfliktpotentials mit der umliegenden Wohnnutzung zu erwarten. Es sind keine zusätzlichen Beschränkungen zu befürchten.
- Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes sind Gewerbegebietsflächen geplant. Diese sollen zur Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen werden.
- Zur Vermeidung von schalltechnischen Konflikten ist für zukünftige Gewerbebetriebe der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm und die ggf. erforderliche Umsetzung entsprechender Maßnahmen im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

### **Bolzplatz**

- Die Beurteilung des Bolzplatzes erfolgt mit den Immissionsrichtwerten der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).
- Die Nutzung des Bolzplatzes unterliegt aufgrund des benachbarten allgemeinen Wohngebietes bereits heute gewissen Einschränkungen. Für die Berechnung der Immissionen des Bolzplatzes wird daher davon ausgegangen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an der nächstgelegenen Bebauung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gerade eingehalten werden. Unter den genannten Bedingungen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der

## VORENTWURF

18. BImSchV auch an den geplanten Baugrenzen eingehalten. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Immissionen des Bolzplatzes erforderlich.

### **10. Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur und Niederschlagswasser**

#### **10.1 Oberflächenwasser und Hochwasser**

Für den Weilersbach wurden im Jahr 2011 hydrologische und hydraulische Berechnungen durchgeführt und im Jahr 2013 ein Gewässerentwicklungsplan erstellt. Zur Aufwertung des strukturellen Gewässerzustandes sowie allgemein zur Verbesserung des ökologischen Zustandes wurden verschiedene Maßnahmen zur naturnahen Aufwertung des Weilersbachs im innerörtlichen Bereich entwickelt. Das Renaturierungskonzept wurde durch das zuständige Landratsamt am 18.02.2014 wasserrechtlich genehmigt.

Ergänzende hydrologische und hydraulische Berechnungen haben ergeben, dass mit der Umsetzung des Renaturierungskonzepts der neue Weilersbachabfluss grundsätzlich ohne Ausuferung abgeführt werden kann.

Die Gewässerrenaturierung von der Straße „Vor dem Kreuzberg“ bis zur Mündung des Weilersbachs in die Ammer wurde bereits fertiggestellt. Mit der Renaturierung in Verbindung mit der Erneuerung der Radwegebrücke wurde dem Gewässer ausreichend Platz eingeräumt, so dass das 100-jährliche Hochwasser schadlos abgeführt werden kann. Das Plangebiet liegt damit im HQ100-Fall außerhalb der Überflutungslinie des Weilersbachs.

Ein kleiner Teil des Baufensters unterhalb der Gärtnerei Sinner sowie kleinere Teilbereich im nicht qualifizierten Bereich der Bebauungsplanänderung liegen im Bereich vom HQextrem. Dieser Bereich wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Des Weiteren wird in den Hinweisen auf die geltenden Regelungen aufmerksam gemacht.

#### **10.2 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt durch einen neuen öffentlichen Kanal in der Planstraße. Die Entwässerung verläuft von Nord nach Süd. Der Kanal wird an der Kreuzung der Planstraße mit der Sindelfinger Straße an den dort verlaufenden Bestandskanal angeschlossen. Der Bestandskanal endet ca. 100 Meter weiter südlich in der Ammer.

Von Westen kommend verläuft ein unterirdisches Gewässer, welches den Weilersbach unterquert und anschließend unterirdisch durch die Mischgebietsfläche verläuft. An diesen bestehenden Kanal wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet angeschlossen. Das unterirdische Gewässer kann nicht verlegt werden, da ansonsten einzelne Gebäude der Kleinhaussiedlung mit Beginn der Erschließungsarbeiten im Plangebiet abgerissen werden müssten. Ein Abriss ist allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Die Begründung zum Rückhalt des Niederschlagswassers auf privater Fläche erfolgt im Punkt „Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Beseitigung von Niederschlagswasser“.

#### **10.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die neuen Gebäude werden an einen neuen öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Dieser verläuft von der Gärtnerei im Norden entlang der Planstraße bis zum vorhandenen Radweg. Dort

## VORENTWURF

verläuft ein bestehender Schmutzwasserkanal an welchem angeschlossen wird. Die folgende Mischgebietsfläche wird in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Sindelfinger Straße angeschlossen.

### 10.4 Löschwasserversorgung

Die Stadtwerke Tübingen beabsichtigen das Baugebiet Aischbach II entlang der Planstraße mit einer Trinkwasserleitung zu erschließen. Diese Trinkwasserleitung verbindet die bestehenden Leitungen in der Herrenberger Straße und der Sindelfinger Straße. Über diese Leitung kann eine Löschwasserentnahme von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h im Sinne des DVGW-Arbeitsblattes W 405 sichergestellt werden.

### 10.5 Strom- und Wärmeversorgung

Nach Angaben des Versorgungsträgers Stadtwerke Tübingen (SWT) kann das Plangebiet mit Strom und bedarfsweise auch Gas versorgt werden. Für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist ein Standort für eine Trafostation vorgesehen. Die Lage und Größe des Standortes wurde mit den Stadtwerken Tübingen abgesprochen und befindet sich im Bereich des Bolzplatzes angrenzend an die neue Erschließungsstraße.

## 11. Geotechnik, Altlasten und Kampfmittel

### 11.1 Geotechnik

Für den Geltungsbereich wurde durch das „Büro HPC“, Rottenburg ein Geotechnischer Bericht (Projekt-Nr. 2192964) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in den Bebauungsplan integriert.

Im Baufeld standen unter Oberboden bzw. einer dünnen Asphaltsschicht anthropogene Auffüllungen bis maximal 1,0 m u. GOK an. Darunter wurden mächtige Flussablagerungen (z. T. bis > 7,5 m u. GOK) in Form von Schluff und Ton (untergeordnet auch schluffige Sande) mit überwiegend weichen bis steifen Konsistenzen angetroffen. Nur im Bereich der RKS 1 und RKS 3 wurde der verwitterte Mergelstein aufgeschlossen. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. +338 m ü. NHN im Nordwesten bis ca. +334 m ü. NHN im Südosten. Bei der aktuellen Erkundung wurde Grundwasser ab ca. +335,2 m ü. NHN im Norden und +332,5 m ü. NHN im Süden angetroffen. Je nach Lage im Baufeld beträgt der Flurabstand zwischen 0,75 und 2,3 m u. GOK. Die Baugrubensohlen der Kanalschächte binden vermutlich ins Grundwasser bzw. dessen Schwankungsbereich ein, sodass eine Bauwasserhaltung vorzusehen ist. Bei ausreichenden Platzverhältnissen und ohne Grund- oder Schichtwassereinfluss können Baugrubenböschungen für Leitungsgräben in den Flussablagerungen bzw. gemischtkörnigen Auffüllungen mit  $\leq 45$  angelegt werden. Je nach geplanten Baugrubentiefen ist mit einer Einbindung der Baugrubensohle in das Grundwasser zu rechnen. Bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen können Spunddielen als temporäre Sicherungsmaßnahme oder Grabenverbausysteme (z. B. Gleit-schienenverbau oder Krings-Verbau) eingesetzt werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Durchlässigkeiten sowie des bereichsweise geringen Grundwasserflurabstands technisch und wirtschaftlich nicht möglich. Gemäß dem Merkblatt DWA-A 138 liegen die Durchlässigkeiten außerhalb des entwässerungstechnisch wirksamen Bereichs.

### 11.2 Altlasten

## VORENTWURF

Nach Auswertung der Datengrundlage ergibt sich kein Erfordernis im Plangebiet Altlasten näher zu untersuchen.

### **11.3 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.

## 12. Umwelt

### 12.1 Umweltbericht

Im Bebauungsplanverfahren ist gem. § 2a Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzustellen. Der gesamte Umweltbericht ist Teil der Begründung und als separates Dokument beigelegt. Die allgemein verständliche Zusammenfassung wird hier wiedergegeben.

### 12.2 Umweltauswirkungen

#### Fläche

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bebauungsplan entspricht i. W. diesen gesetzlichen Vorgaben. Allerdings werden landwirtschaftliche Flächen beansprucht, die nach § 1a (2) BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Die Notwendigkeit der Umwandlung ergibt sich durch die isolierte Lage der landwirtschaftlichen Fläche.

#### Landschaft und Naturhaushalt

Durch die geplante neue Bebauung kommt es zu einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Landschaft, welche von der umliegenden Wohnbebauung und den angrenzenden Straßen aus sichtbar wird. Zur Minderung ist eine vergleichsweise starke Durchgrünung des Gebiets vorgesehen (Bäume entlang der neuen Erschließungsstraße, öffentliche Grünfläche, Bolzplatz). Die Planung entspricht der Quartiersentwicklung Tübingens und fügt sich in das Stadtbild ein, da die Fläche bereits von allen Seiten von Bebauung umgeben ist.

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Aischbach II' wurden auf Grundlage einer Vorprüfung (Habitatpotentialanalyse Prof. Schmid | Treiber | Partner, 2014), einer artenschutzrechtlichen Beurteilung (Kramer 2014) und in Abstimmung mit der Stadt Tübingen die artenschutzrechtlich relevanten Arten ermittelt. Außerdem wurde die Erfüllung von Verbotstatbeständen (§ 44 BNatSchG) durch das Vorhaben geprüft und erforderliche Maßnahmen festgelegt.

Dabei wurden die Arten bzw. Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus und Reptilien (Zauneidechse) vertieft betrachtet. Für diese Arten / Artengruppen wurde eine ergänzende faunistische Untersuchung (Stauss & Turni 2018) erstellt, sowie eine erweiterte Untersuchung der Zauneidechsen durch das Büro TBioTel 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die Artenschutzrechtliche Prüfung eingearbeitet.

Für die Artengruppe Vögel wurden Nachweise von artenschutzrechtlich relevanten Arten erbracht. Im Plangebiet kommen sechs artenschutzrechtlich relevante Vogelarten ohne strengen Schutzstatus oder Listung in Anhang 1 der Vogelschutz-Richtlinie vor. Im Plangebiet wurden Zauneidechsen Vorkommen nachgewiesen. Bei den Fledermäusen ist das Vorkommen von vier Arten potentiell möglich.

## VORENTWURF

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass für die Artengruppe der Vögel, der Fledermäuse und der Reptilien (Zauneidechse) Verbotstatbestände eintreten können.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen (Umsiedlung der Zauneidechse, Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel, Maßnahmen zur Gehölzrodung) ist ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG und § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben. Für alle übrigen Artengruppen sind aufgrund fehlender Nachweise oder Eignung keine Maßnahmen erforderlich bzw. ist deshalb die Erfüllung von Verbotstatbeständen ausgeschlossen.

### Boden

Die Böden sind zu weiten Teilen durch Bautätigkeiten anthropogen überprägt und daher in diesen überprägten Teilbereichen als Siedlungsböden ausgewiesen. Natürliche Böden sind nur noch im Bereich der Ackerflächen und der Kleingartenanlagen vorhanden; dort sind Böden vom Typ Auengley und Brauner Auenboden-Auengley vorhanden.

Die natürlichen Böden im Plangebiet weisen eine insgesamt mittlere bis hohe Gesamtbewertung auf. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die mittel bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie die hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe. Sonderstandorte für die naturnahe Vegetation liegen nicht vor. In den bereits bebauten Teilbereichen des Plangebiets liegen größtenteils anthropogen überprägte Böden vor. Die nicht versiegelten Flächen werden hinsichtlich der Bodenfunktionen pauschal mit 1,0 bewertet. Geotope sind nicht betroffen. Hinweise auf untersuchungsrelevante Altlasten liegen nicht vor.

Das Plangebiet Aischbach befindet sich in der bereits bebauten Umgebung von Tübingen. Es ist im gesamten von bestehender Bebauung umgeben. Im Norden grenzt die Bundesstraße, im Osten das bestehende Gewerbegebiet, im Süden das bestehende Industriegebiet und im Westen der Weilerbach mit anschließender Wohnbebauung an das Plangebiet an. Aus diesem Grund ist die Höheneinordnung der neuen Erschließungsstraße sowie der neuen gewerblichen Gebäude durch den Bestand vorgegeben. Ein Abweichen von dieser Bestandshöhe ist nicht möglich. Daher wird die in den Baumaßnahmen anfallende Erde nicht, oder nur geringfügig, im Plangebiet verwertet werden können. Eine gutachterliche Untersuchung des Erdmassenausgleichs im Vorfeld des Satzungsbeschlusses ist daher nicht notwendig. Ein Bodenschutzkonzept wird im Zuge der Erschließungsplanung nach dem Satzungsbeschluss erstellt.

### Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Das Plangebiet wird im Westen vom Weilerbach begrenzt. Die Gewässerstruktur ist im entlang des Plangebiets verlaufenden Abschnitt mäßig verändert. Südlich des Plangebiets verläuft die Ammer, die auch die Vorflut darstellt. Die Gewässerstruktur ist am Ortseingang von Tübingen deutlich verändert. Die Ammer wird dem Fließgewässertyp 6K zugeordnet (feinmaterialreiche, karbonatische Mittelgebirgsbäche des Keupers). Hinsichtlich ihrer Fischfauna gelten im hier vorliegenden Unterlauf die Anforderungen an Gewässer der Barben-/Brachsenregion. Die Gewässer liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Hochwasserfall sind der südliche und östliche Rand von einem Extremhochwasser betroffen.

Insgesamt ist zu erwarten, dass sich die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet verringert. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Bereits im Bestand ist die Grundwasserneubildung nicht von besonderer Bedeutung, aufgrund der gering durchlässigen Böden. Die umgebenden Ober-

## VORENTWURF

flächengewässer Weilerbach und Ammer werden weder beeinträchtigt noch aufgewertet. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

### Klima und Luft

Bereits im Zuge der Planungen für die BFO GmbH wurden lokalklimatische Einflüsse einer neuen Bebauung gutachterlich untersucht. Damals wurde die aus lokalklimatischer Sicht qualitativ am günstigsten einzuschätzende Gebäudeanordnung für die weitere Planung zu Grunde gelegt. Ziel des Gutachtens war es, durch Strömungsberechnungen für den Ist-Zustand und den Fall mit der geplanten Bebauung (Planfall) die Auswirkungen der Planung auf die lokalen Kaltluftströmungen zu ermitteln. Die Erkenntnisse des Gutachtens werden in der jetzigen Planung berücksichtigt. Die vorliegende Planung weist in Bezug auf die BFO-Planung in Form, Kubatur und Höhe eine geringere Bebauungsdichte auf. Daher ist eine Neuberechnung der klimatischen Untersuchung nicht erforderlich.

Eine lokale Beeinflussung der Kaltluftströmung wird hauptsächlich bodennah und im unmittelbaren Überdach-Niveau der heutigen Bestandsbebauung ermittelt, die Reichweite der Effekte verbleibt größtenteils auf etwa 200 Meter – bis in die westlichen Teile des Handwerkerparks – beschränkt. Die vorgesehene Bebauungsstruktur mit einzelnen Solitären hat in diesem Höhenniveau einen positiven Effekt.

Eine Wirkung außerhalb des näheren Umfeldes der geplanten Gebäude wird nach Osten entlang der Herrenberger Straße ermittelt. Dort kann die Kaltluft im Ist-Zustand durch die Tal-parallele Orientierung der Straßenführung stärker nach Osten strömen. Durch die geplante straßennahe Bebauung mit größerer Höhererstreckung wird der freie Querschnitt der Straße reduziert und die Strömung hier über mehrere hundert Meter verlangsamt. Oberhalb des Dachniveaus verschwindet die Wirkung zunehmend mit größeren Höhen. Eine Beeinflussung der Belüftungsfunktion für stadteinwärts liegende Bereiche oder die Kernstadt sind daher nicht zu erwarten.

Die durchgeführten Simulationen zeigen, dass der Einfluss der neuen Bebauung zwar lokal zu einer Reduzierung der Strömungsgeschwindigkeit und damit des Luftaustausches führt, die Strömung im Überdach-Niveau allerdings nicht nachhaltig stört. Die Belüftungsfunktion der Strömung für die Innenstadt bleibt damit erhalten. Mit Regelungen der Gebäude und die Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan, wird der Belang des Luftaustausches berücksichtigt.

### Landschaft

Die Landschaft im Plangebiet selbst weist eine insgesamt mittlere Vielfalt und Eigenart auf. Die am östlichen und südlichen Rand liegenden Flächen sind bereits bebaut. Während die gewerblich genutzten Flächen eher strukturarm und vollständig anthropogen überformt sind, weist die kleine Siedlung aus Holzhäusern strukturreichere Gärten mit Bäumen und Baumgruppen auf. Von höherer Wertigkeit sind die kleinräumig strukturierten Kleingärten; besondere Bedeutung haben auch hier die vielen, z. T. älteren Bäume und Baumgruppen. Diese für den Siedlungsbereich als landschaftlich reizvoll einzustufenden Elemente weisen eine artenreiche Fauna auf. Das Plangebiet ist von den Hängen im Norden und Süden aus gut einsehbar und ist daher im Hinblick auf Sichtbeziehungen empfindlich. Vorbelastend wirken die bereits vorhandenen Gewerbebauten und Gewächshäuser.

Insgesamt wird das Landschaftsbild mit gering bewertet. Es handelt sich durchweg um überformte Flächen mit überwiegend einförmiger Nutzung. Die landschaftstypische Nutzung (Äcker, Kleingärten vergleichbar mit Feldgärten) ist noch erkennbar. Aufwertend wirkt die starke Durchgrünung der westlichen Teilflächen mit standortheimischen Gehölzen. Die Lärmbelastung ist insgesamt eher gering.

## VORENTWURF

### Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Neuordnung des nördlichen/südwestlichen Teilbereichs des Plangebiets hat eine intensivere Bebauung mit Gewerbebauten und Wohngebäuden zur Folge. Im zukünftigen Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Die Wegebeziehungen zwischen der nördlichen und der südlichen Weststadt sowie zwischen Innenstadt und Ammerau Richtung Unterjesingen bleiben erhalten. Dazu wird entlang des Weilerbachs ein neuer Weg angelegt.

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Menschen im Gebiet und im Umfeld zu erwarten.

### **12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die weitere kleingärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung der Fläche anzunehmen.

### **12.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt.

- Zeitliche Begrenzung von Gehölzfällungen
- Beschränkung von künstlichen Lichtquellen
- Lärmschutzmaßnahmen
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Nist- und Quartierhilfen an Gebäuden
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche
- Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Tübingen

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch planinterne sowie durch planexterne Maßnahmen im Bereich des Gemeindegebiets von Tübingen vollständig kompensiert.

### **12.5 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Stadt Tübingen.

## 13. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB

### 13.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet und des städtebaulichen Konzepts wird das Plangebiet planungsrechtlich in zwei unterschiedliche Abschnitte unterteilt (§ 1 Abs. 4 BauNVO): Der westlich an den bestehenden Handwerkerpark angrenzende Bereich und der schon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230 überplante Bereich.

#### Neues Gewerbegebiet und neues Gewerbegebiet mit Einschränkungen

Die gesamte westlich an den Handwerkerpark angrenzende Fläche soll gewerblich genutzt werden, da der Bedarf an neuen Gewerbeflächen in Tübingen sehr groß ist. Durch den Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit der letzten noch unbebauten Fläche im Gewerbegebiet Aischbach ermöglicht. Teile des Bebauungsplanes werden als „Gewerbegebiet mit Einschränkungen“ (GEe) festgesetzt um auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen.

Im gesamten Plangebiet müssen Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nachweisen, dass die jeweiligen gültigen maximalen Immissionswerte für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden. Dies begründet sich aus der schalltechnischen Untersuchung.

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Es ist maximal 1 Wohnung pro Betreiber zulässig. Wohnnutzungen sind nur in den Obergeschossen zulässig. Die Regelung zum Wohnen begründet sich aus den Zielen des Baugebietes. Es soll hauptsächlich als Erweiterungsfläche für bestehende Handwerkerfirmen dienen.

#### Mischgebiet

Das Grundstück mit der bestehenden Kleinhaussiedlung soll unter anderem dem Wohnsegment „Robustes Wohnen“ dienen. Wohnungspolitische Aufgabe ist es, angemessene und ausreichende Wohnangebote für Menschen zu schaffen, die auf solche Wohnangebote angewiesen sind. Stadtverwaltung und GWG haben sich dem Thema stadtweit ganzheitlich und behutsam angenommen. Die bestehende ursprünglich temporär vorgesehene Kleinhaussiedlung ist in einem nicht mehr sinnvollem sanierbaren Zustand. Eine Nachfolgebebauung ist nur über neues Planungsrecht genehmigungsfähig, da der rechtskräftige Bebauungsplan dort Grünfläche festsetzt. Ziel ist mit dem Bebauungsplan nun frühzeitig einen Ersatz für die abgängige Bebauung vorzubereiten. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die dort lebenden Menschen auch zukünftig im Quartier bleiben können. Zudem ist vorgesehen, eine Teilfläche des Grundstücks für gewerbliche Nutzung vorzusehen. Diese könnte der Neuordnung der KST dienen. Eine Aufteilung der Mischgebietsfläche zwischen dem Robusten Wohnen und der KST gibt der Bebauungsplan nicht vor. Dies kann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

#### Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230

Die Festsetzung des oben beschriebenen Mischgebietes hat zur Folge, dass ein Teilbereich des angrenzenden und als Industriegebiet ausgewiesenen Bebauungsplans „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230 (rechtsverbindlich seit 27.11.1964) ebenfalls in den künftigen Geltungsbereich einbezogen werden muss und als Gewerbegebiet zu überplanen ist. Die Änderung in ein Gewerbegebiet hat dabei keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe und schränkt deren jetzige Nut-

## VORENTWURF

zung nicht ein, da sich bereits heute in unmittelbarer Nähe Wohnnutzungen und eine Schule befinden. Des Weiteren entspricht ein Gewerbegebiet dort auch dem Rahmenplan „Weststadt“ und der langfristigen Entwicklungsplanung in diesem Bereich.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans (siehe Planzeichnung) wird nur die Art der baulichen Nutzung überplant. Alle weiteren Regelungen aus dem Bebauungsplan „Ammertal (Sindelfinger Straße)“ Nr. 230, gelten für diesen Bereich weiterhin und unverändert.

### Ausschluss von Nutzungen

Nutzungen, die nicht mit den Zielvorstellungen der Planung in Einklang gebracht werden können, werden ausgeschlossen. Dies sind im Mischgebiet Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordelle. Im Gewerbegebiet werden Hotel- und sonstige Beherbergungsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstelle, Vergnügungsstätten und Bordelle ausgeschlossen.

Beherbergungsbetriebe und sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen um dem eigentlichen Ziel, Flächen für Handwerkerbetriebe bereitzustellen, gerecht zu werden.

Tankstellen werden auf Grund des Flächenverbrauchs, der mit der Ansiedlung einhergehenden Verkehrserzeugung und den Lärmimmissionen an Tagesrandzeiten und auch in Nachtstunden ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten aller Art sowie Bordelle und bordellartige Betriebe werden ausgeschlossen, da durch diese Nutzung negative städtebauliche Auswirkungen wie Trading-Down-Effekte und gestalterische Missstände im Straßenbild auf die angrenzende Wohnbebauung einhergehen können.

Lagerhäuser und Lagerplätze werden ausgeschlossen, da diese verhältnismäßig viel Platz benötigen und die kleinstrukturierte Planfläche für andere Nutzungen vorgesehen ist.

### Einzelhandel

Die Reglementierung hinsichtlich der zulässigen Sortimente begründet sich aus dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Tübingen. Das Einzelhandelskonzept hat das Ziel, eine städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption für den Einzelhandel zu erzeugen. Durch die Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen soll die Attraktivität der Versorgungsstandorte und eine wohnortnahe Grundversorgung gesichert werden.

Das Gebiet wurde in der Vergangenheit durch Gartenbaubetriebe geprägt. Einer der letzten noch verbliebenen Gartenbaubetriebe befindet sich im Osten des Plangebietes. Dieser Betrieb soll dort bestehen bleiben und an dieser Stelle planungsrechtlich gesichert werden, wohingegen große Gartencenter, welche keine an der Stätte der Leistung produzierten Waren verkaufen, ausgeschlossen werden sollen.

### **13.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie in einzelnen Bereichen eine Mindesthöhe von Gebäuden bestimmt. Maßgebend sind die Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

### Grundflächenzahl

## VORENTWURF

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Gewerbegebiet im Bereich der Gärtnerei Sinner wird eine GRZ von 0,8, im Übrigen neuen Gewerbegebiet eine GRZ von 0,9 und im MI von 0,6 festgesetzt.

Das Baufenster im Bereich der Gärtnerei Sinner ist sehr groß. Hier ist die Festsetzungen der Obergrenze von 0,8 zum Erreichen der städtebaulichen Ziele ausreichend. Im Bereich der neuen Gewerblichen Flächen soll bewusst sehr dicht und platzsparend gebaut werden. Um dies zu erreichen ist eine Überschreitung der Obergrenze notwendig.

Auf Grund der mittlerweile sehr kleinflächigen Baugrundstücke und gewachsenen Ansprüche an Stellplatz- und Garagenflächen ist eine Festsetzung der Obergrenze und darüber hinaus unausweichlich und erforderlich. Eine hohe GRZ ermöglicht, dass die einzelnen Grundstücke dicht bebaut werden und somit der Flächenverbrauch auf der „grünen Wiese“ möglichst geringgehalten werden kann. Die hohe GRZ wird im Ausgleich berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben.

### Gebäudehöhe

Die Festlegungen zur Oberkante Fertigfußboden und zur maximalen Firsthöhe erfolgen aus Gründen des Ortsbildes. Des Weiteren begründet sich die Höhe der Gebäude auch durch die Kaltluftschneise welche in West-Ost Richtung verläuft (siehe auch „Klima und Luft“). Parallel zur bestehenden Gärtnerei wurde die Höhe der neuen Gebäude auf 6 Meter begrenzt um die angrenzenden bestehenden Gewächshäuser nicht zu beschatten und diese dadurch in ihrer Nutzung nicht einzuschränken. Ebenfalls eine Höhenbeschränkung auf 6 Meter ist im Bereich des Gewerbegebietes angrenzend an den Weilersbach vorgesehen, um einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Wohngebiet zu erzeugen. Im Mischgebiet wird keine Abstufung vorgenommen, da hier die Bestandsgebäude einen größeren Abstand zum künftigen Baufenster haben und davon auszugehen ist, dass andere, kleinteilige Gebäudetypologien realisiert werde.

Das städtebauliche Konzept sieht im Gewerbegebiet eine kompakte und mehrgeschossige Bebauung südlich angrenzend an die Herrenberger Straße (B 296) vor. Diese Bebauung prägt den Stadteingang und korrespondiert mit den großen gewerblichen Baukörpern auf der nördlichen Straßenseite. Durch die bis zu 16 Meter hohe Neubebauung wird die Herrenberger Straße städtebaulich gefasst. Südlich davon ist eine maximal 10 Meter (teilweise auch 13 Meter) hohe Bebauung geplant.

Um eine zu niedrige Bebung entlang der Herrenberger Straße planungsrechtlich auszuschließen wurde zusätzlich eine Mindesthöhe von 13 Metern für die beiden Baufenster entlang der Herrenbergerstraße festgesetzt. Dadurch soll vermieden werden, dass Gebäude entstehen, die zum breiten Straßenraum der Herrenberger Straße nicht die entsprechend städtebaulich notwendige Höhe vorweisen.

Die Gebäudehöhen dürfen durch Solaranlagen, Lichtkuppeln und betriebsbedingte Anbauten (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen) maximal um 1,0 Meter überschritten werden, sofern die Einrichtung um mindestens 1,20 Meter von allen Außenwänden zurückversetzt ist. Mit dieser Festlegung wird dem Bedarf nach betriebsbedingten Aufbauten entgegengekommen und die Realisierung von Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglicht.

## VORENTWURF

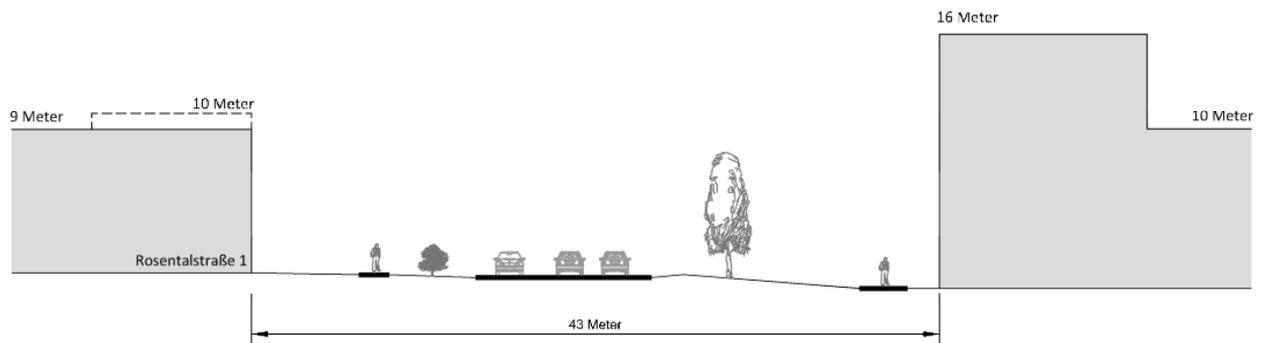


Abb. 7 Abstand zwischen bestehender Bebauung entlang der Herrenbergerstraße und neuer Bebauung

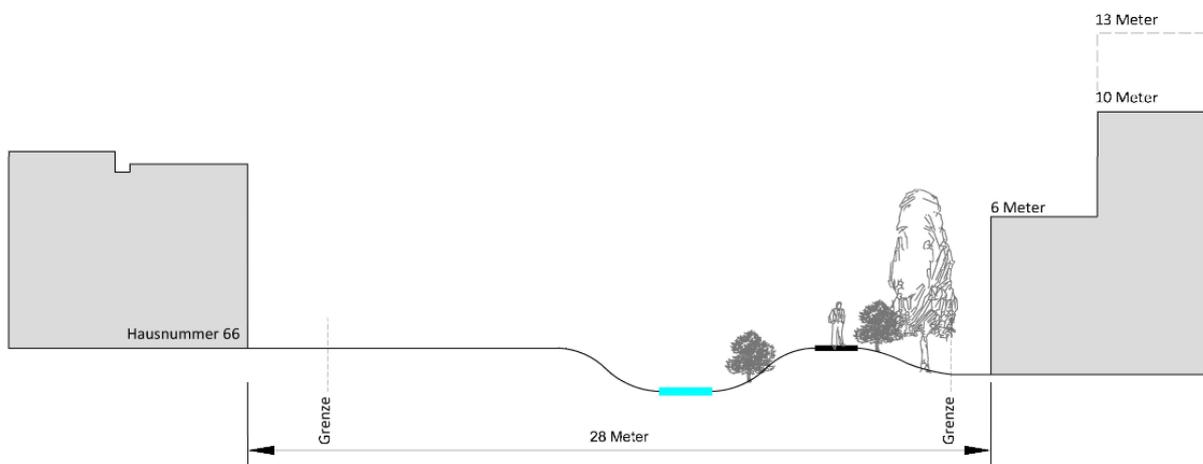


Abb. 8 Abstand zwischen bestehender Wohnbebauung entlang der Sindelfinger Straße und neuer Bebauung

### 13.3 Bauweise

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Parzelle 1-5 und 13) wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 Metern zulässig. Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Aufgrund dessen, dass es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht klar, welche zukünftigen Firmen die Flächen nutzen. Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise in diesem Bereich kann die Fläche flexibel genutzt werden. Des Weiteren begründet sich die abweichende Bauweise bei Parzelle 13 aufgrund der abweichenden Abstandsflächentiefen.

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Parzelle 6 und 10-12) wird die offene Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen soll die städtebauliche Struktur der westlich angrenzenden Wohnbebauung und der vorhandenen östlich angrenzenden gewerblichen Bebauung übernommen werden.

Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Parzelle 7-9) wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich sollen die Gebäude ganz ohne seitlichen Grenzabstand er-

## VORENTWURF

richtet werden, um die Fläche möglichst effizient nutzen zu können. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise erfolgt hier auch aus Lärmschutzgründen.

### 13.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Baugrenzen gelten auch unterirdisch.

Im gesamten Plangebiet wurden die Baufenster möglichst großzügig festgesetzt um den späteren Gewerbetreibenden viel Freiraum und Flexibilität für die Gestaltung der zukünftigen Gewerbegebäude zu geben. Den unterschiedlichen Ansprüchen der einzelnen Handwerksbetriebe kann somit am besten Rechnung getragen werden. Allerdings musste an bestimmten Stellen die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt werden:

#### Baufenster entlang der Herrenberger Straße

Unter Berücksichtigung des künftigen Straßenausbaus der B 296 wurde das Baufenster parallel zur Herrenberger Straße so festgesetzt, dass eine möglichst langgezogene und geschlossene Gebäudefront entsteht und ausreichend Platz für den Ausbau der Kreuzung Rosentalstraße, gegebenenfalls auch für einen Kreisverkehr, vorhanden ist.

#### Baufenster westlich der neuen Erschließungsstraße

Das Baufeld westlich der neuen Erschließungsstraße wurde so festgesetzt, dass ein neues Gewerbegebäude im hinteren Teil des Grundstücks platziert wird. Dies hat Vorteile in Bezug auf den Lärmschutz für das angrenzende Wohngebiet, da durch diese Gebäudestellung keine gewerblich genutzten Freiflächen im hinteren Bereich des Grundstückes entstehen. Um die Gebäudefront zur angrenzenden Wohnbebauung gestalterisch aufzulockern sind mehrere Abstufungen im Baufenster vorgesehen. Die vordere Fläche zur neuen Erschließungsstraße kann als Stellplatzfläche genutzt werden. Außerdem ist hier eine straßenbegleitende Grünfläche mit Bäume geplant. Dieses Baufenster ist Teil des innovativen Vergabeverfahrens.

#### Baufenster östlich der neuen Erschließungsstraße und im Bereich der Gärtnerei

Um einen einheitlichen Straßenraum zu erzeugen wurde analog zum Bereich westlich der Erschließungsstraße auch östlich zwischen die öffentlichen Parkplätze eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Auch hier grenzen zunächst Hofflächen an das Baufenster an, sodass die neuen Gebäude im hinteren Bereich des Baufensters platziert werden müssen. Um eine Verschattung der bestehenden Gewächshäuser der Gärtnerei zu vermeiden wurde die maximale Gebäudehöhe in diesem Bereich auf 6 Meter begrenzt.

Die Gärtnerei Sinner hat bauliche Erweiterungsabsichten. Ein entsprechender Bauantrag wurde bereits im Jahr 2008 gestellt und genehmigt. In der Baugenehmigung (BGV2008/0053) heißt es „Der für das Baugrundstück maßgebende, seit dem 15.09.1966 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ammertal Teil III“ weist den Bereich des Baugrundstücks als „öffentliche Grünanlagen Sportplätze“ aus. Der geplante Neubau einer Gärtnerei widerspricht somit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Nachdem zum Einen das Baugrundstück von der Bauherrschaft bereits seit Anfang der 60er Jahre zur gartenbaulichen Erzeugung genutzt wird und zum Anderen der Gemeinderat der Universitätsstadt Tübingen durch den am 05.12.2005 gefassten Bebauungsplan aufstellungsbeschluss „Aischbach Teil II“ dokumentiert hat, dass die Ziele des Bebauungsplanes „Ammertal Teil III“ nicht weiter verfolgt werden und zudem das geplante Vorhaben dem neuen Bebauungsplanentwurf entspricht, liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des „noch gültigen“ Bau-

## VORENTWURF

ungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 Ziffer 3 Baugesetzbuch (...) vor“. Dieser Bebauungsplan setzt nun auf der Fläche der Gärtnerei ein großzügiges Baufenster fest, um die betrieblichen Entwicklungsziele planungsrechtlich abzubilden.

Die westliche Baugrenze der Gärtnerei wurde so gelegt, dass im oberen Bereich zur Erschließungsstraße eine Fläche entsteht, welche die Gärtnerei für ihre Anlieferung nutzen kann. In diesem Bereich ist ein Anbau geplant, in welchem die Anlieferungsfahrzeuge rückwärts einfahren können und somit nicht wie bisher auf der Erschließungsstraße entladen müssen. Dieser Anbau kann mit einem Abstand von maximal 1,50 Meter an die neue Grundstücksgrenze reichen. In diesem Fall ist eine Brandschutzwand erforderlich. Im südlichen Teil folgt dann die Fläche für die neuen Gewächshäuser. In diesem Bereich ist der Anbau nicht mehr notwendig weshalb auch die Baugrenze nach Osten versetzt ist.

Die beiden Baufenster östlich angrenzend an die neue Erschließungsstraße und der Gärtnerei wurden bewusst nicht verbunden. Ziel ist es, langfristig kleine bis mittelgroße Betriebe im Plangebiet anzusiedeln. Durch eine Verschmelzung der beiden Baufenster würde die Möglichkeit geschaffen, große bis sehr große Betriebe anzusiedeln. Dies entspricht nicht dem Charakter des Gebietes.

### Baufenster südlich des Bolzplatzes

Südlich des Bolzplatzes ist ein Mischgebiet vorgesehen in welchem auch unter anderem das Wohnsegment „Robustes Wohnen“ untergebracht werden soll. Auch hier wurde ein großes Baufenster festgesetzt, um den späteren Nutzern der Fläche möglichst viel Freiraum in der Planung zu geben. Eine engere Festlegung der Baugrenze ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen in diesem Bereich nicht notwendig.

### Tiefgaragen

Tiefgaragen sind zulässig um bei Bedarf die Möglichkeit zu bieten, oberirdische Flächen von Stellplätzen frei zu halten und anderweitig zu nutzen. Dies entspricht dem Ziel einer flächensparenden Bauweise.

### Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind generell außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In diesem Fall ist die maximale Höhe von Nebenanlagen auf 3,50 Meter beschränkt. Dies begründet sich aus dem Ziel, den vorderen Bereich der Grundstücke frei zu halten und optisch einheitlich zu gestalten.

## **13.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Im Bereich der Parzelle 13 wird in Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO der Abstand zwischen Grundstücksgrenze und Gebäude auf mindestens 1,50 Meter festgesetzt. Hieraus erfolgt eine Reduzierung der Abstandsfläche an der oben genannten Baugrenze. Dies ist auch auf Grund der Voraussetzung möglich, dass die Belichtung, Belüftung und Besonnung und ebenso die Anforderungen des Brandschutzes eingehalten werden können. Bei einem Abstand von 1,50 Meter zur Grundstücksgrenze sind Brandschutzwände erforderlich.

Die Festsetzung zum abweichenden Maß der Abstandsfläche in diesem Bereich begründet sich aus der Erfordernisse eines Anbaues der bestehenden Gärtnerei. Damit die Anlieferungsfahrzeuge nicht wie bisher auf der Erschließungsstraße entladen müssen ist dieser Anbau erforderlich.

## **13.6 Verkehrsflächen**

## VORENTWURF

Die Begründung zur Festlegung der Verkehrsflächen sowie zum Fuß- und Radverkehr ist im Kapitel „Verkehrerschließung, Parkierung, Radverkehr und ÖPNV“ beschrieben. Die Gliederung der Verkehrsfläche ist hinweislich dargestellt. Die spätere Ausführung kann von der Planzeichnung abweichen.

Entlang der neuen Erschließungsstraße sollen Bäume gepflanzt werden. Daher wurde in diesem Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt um den Straßenraum zu begrünen.

Auf den in der Planzeichnung markierten Flächen für Stellplätze (St) werden private Stellplätze festgesetzt. In diesem Bereich sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Aus städtebaulichen Gründen soll die Fläche von Gebäuden freigehalten werden (Überstellungen mit Solaranlagen sind zulässig) und ausschließlich dem ruhenden Verkehr dienen. Für die beiden bestehenden Firmen in diesem Bereich sind Stellplätze notwendig, die auf dieser Fläche nachgewiesen werden können.

Die Herrenberger Straße soll ausgebaut werden. Um den Ausbau in diesem Bereich planungsrechtlich zu sichern wurde in diesem Bebauungsplan eine Fläche festgesetzt, welche zukünftig für den Ausbau der Herrenberger Straße verwendet werden kann. Bis zu diesem Zeitpunkt wird die Fläche als Straßenbegleitgrün genutzt.

Entlang der neuen Erschließungsstraße im Bereich des bereits bestehenden öffentlichen Bolzplatzes sollen überdachte öffentliche Stellplätze mit Schnelladestationen errichtet werden. Die Maße dieser Parkplätze wurde so konzipiert, dass alle erforderlichen Einrichtungen (Ladesäulen, Überdachungen etc.) auf der Fläche gebaut werden können. Die Planung erfolgte in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken.

### **13.7 Versorgungsflächen**

Für die Erschließung des gesamten Plangebietes ist ein Standort für eine Trafostation notwendig. Der Standort und die Maße wurden gemeinsam mit den Stadtwerken festgelegt. Die Fläche befindet sich angrenzend an den Bolzplatz.

### **13.8 Öffentliche Grünfläche**

Die Begründung zur Festlegung der öffentlichen Grünflächen ist im Kapitel „Grün- und Freiraum, Bolzplatz“ beschrieben.

### **13.9 Regelungen des Wasserabflusses**

Auf Grund der stark eingeschränkten Möglichkeit zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers im Gebiet selber, muss das Oberflächenwasser von privaten Flächen zu 100% auf privaten Flächen bewirtschaftet werden. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nur nach Drosselung möglich. Es gilt das sog. „Verschlechterungsverbot“. Der Abfluss eines Grundstückes darf sich durch die Bebauung nicht verschlechtern. Für zusätzlichen Abfluss sind Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Die Festlegungen erfolgen, um die Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation zu begrenzen. Damit wird dem Hochwasserschutz Rechnung getragen.

### **13.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

## VORENTWURF

Um die Flächenversiegelungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans soweit wie möglich zu vermeiden, sind Parkierungsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Auf teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten bleiben. Des Weiteren sind nicht bebaute bzw. befestigte Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### **13.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Leitungsrecht dient dem jeweiligen Erschließungs- oder Leitungsträger. Es ist von baulichen Anlagen freizuhalten (ausgenommen sind Fußwege und Zufahrten) und muss jederzeit zugänglich sein. Auf den mit einem Leitungsrecht belegten Flächen dürfen keine Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzung flach wurzelnder Sträucher ist zulässig.

Das im zeichnerischen Teil eingetragene Geh- und Fahrrecht dient der Erschließung der Parzelle 8. Auf eine direkte Erschließung der Parzelle 8 von der öffentlichen Verkehrsfläche wurde bewusst verzichtet, um die Flächenversiegelung zu minimieren und somit mehr Fläche für den öffentlichen Grünstreifen mit den Bäumen entlang der Erschließungsstraße bereitstellen zu können.

### **13.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Begründung zu den Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Kapitel „Immissionsschutz“ beschrieben.

### **13.13 Pflanzhaltung und -gebot**

Das Pflanzgebot entlang des Weilersbaches begründet sich aus dem Ziel, eine optische Abgrenzung zur im Westen anschließenden Wohnbebauung zu erzeugen. Die Sicht auf die neuen Gewerbebauten soll durch eine Begrünung eingeschränkt werden.

Die beidseitige Begrünung entlang der neuen Erschließungsstraße dient der Gestaltung des neuen Straßenraumes und soll dem Gebiet einen grünen Charakter geben sowie den Eingriff in die Umwelt reduzieren.

Auf der neuen Grünfläche östlich des bestehenden Bolzplatzes wurde ebenfalls ein Pflanzgebot festgesetzt. Dieses richtet und begründet sich entsprechend der späteren Nutzung der Fläche.

Im Bereich des Pflanzgebot 4 ist pro 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Auch diese Festsetzung dient der grünen Gestaltung des Gebietes und der Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft.

Die Pflanzlisten befinden sich in den Hinweisen.

## **14. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Durchführung baugestalterischer Ziele im Rahmen des Bebauungsplanes. Sie treffen Vorgaben hinsichtlich der Fassadengestaltung, Dachgestaltung und Werbeanlagen. Ziel der Regelungen ist es, eine geordnete gestalterische Entwicklung des Plangebietes und dessen landschaftsbildverträgliche Einbindung sicherzustellen.

### **14.1 Dachgestaltung**

Im gesamten Plangebiet werden Flachdächer festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist eine ruhige Dachlandschaft und eine gestalterische Verbindung zum bestehenden Handwerkerpark. Ausnahmsweise können Gewächshäuser von der Flachdachfestsetzung abweichen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung in vollem Umfang anzuwenden. Daher wird auf eine verpflichtende Dachbegrünung verzichtet. Dennoch sind Dachflächen, die nach § 4 Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) in der Fassung vom 11. Oktober 2021 (GBl. S. 847), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.03.2022 (GBl. S. 257) für eine Solarnutzung ungeeignet sind, (ausgenommen technischer Dachaufbauten) mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamtaufbauhöhe beträgt mindestens 12 cm. Dachbegrünung dient unter anderem der Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Gebäudedämmung, des Artenschutzes und der Feinstaubbindung.

### **14.2 Fassadengestaltung**

Im kompletten Plangebiet sind grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen an der Fassade unzulässig. Diese Fassadenmaterialien fügen sich nicht in ein gemischt genutztes hochwertiges Gewerbegebiet ein, das an zentraler Stelle im Stadtgefüge gestalterisch erhöhten Anforderungen gerecht werden muss, und werden deshalb ausgeschlossen. Blendarme oder blendfreie PV-Anlagen an der Fassade sind zulässig.

### **14.3 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen dienen dazu, deren Anzahl, Größe und Anbringungsorte zu beschränken, um eine adäquate Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Insbesondere auffällige Werbeanlagen wie blinkende Lichtwerbung soll im Plangebiet ausgeschlossen werden, um keine Konflikte zu erzeugen. Dennoch sollen gewerblichen Betrieben im Plangebiet Werbeanlagen entsprechend des jeweiligen Gebietscharakters ermöglicht werden.

### **14.4 Einfriedungen**

Im gesamten Plangebiet werden Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zugelassen. Die Einfriedung ist als offene Einfriedung mit Bepflanzung zu gestalten. Gewerbebetriebe sollen damit die Möglichkeit erhalten, Gewerbeflächen z. B. aus Sicherheitsgründen abzugrenzen wobei gleichzeitig eine gewisse Offenheit zum öffentlichen Straßenraum gewahrt wird.

## VORENTWURF

### **Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 8,3 ha. Die Größe des qualifizierten Bereiches beträgt ca. 5,7 ha.

Davon (qualifizierter Bereich ca. 5,7 ha) entfallen auf:

Verkehrsflächen: 0,9 ha (16 %)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: ca. 0,2 ha (4 %)

Grünflächen: 1,2 ha (21 %)

Gewerbeflächen: 3,0 ha (52 %)

Mischgebietsflächen: 0,4 ha (7 %)